



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-920/3
Podgorica, 16.03.2022. godine

“MEB” D.O.O. BAR

BAR

Čeluga bb

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

Obradio:
Minić Siniša, d.i.a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-332/22-920/3
Podgorica, 16.03.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora „MEB“ D.O.O. BAR, za izgradnju stambenih objekata (objekti A i B) - višeporodično stanovanje, projektovanog od strane „ARHI-PRO OMEGA“ d.o.o. iz Bara, na djelovima urbanističkih parcela UP02 i UP03, na katastarskim parcelama broj 2118/1, 2118/2, 2118/3, 2118/4, KO Polje, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 39/14), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „MEB“ D.O.O. BAR, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata (objekti A i B) - višeporodično stanovanje – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža $3.331,0+2.730,0 = 6.061,00$ m², projektovanog od strane „ARHI-PRO OMEGA“ d.o.o. iz Bara, na djelovima urbanističkih parcela UP02 i UP03, na katastarskim parcelama broj 2118/1, 2118/2, 2118/3, 2118/4 KO Polje, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 39/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,41 (planom propisan 0,5), indeksa izgrađenosti 2,46 (planom propisan 2,50), spratnosti objekta Su+P+5 (planom propisana Po/su+P+6) i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-920/1 od 16.02.2022. godine, Glavnom državnom arhitekti obratio se „MEB“ D.O.O. BAR, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata (objekti A i B) - višeporodično stanovanje, projektovanog od strane „ARHI-PRO OMEGA“ d.o.o. iz Bara, na djelovima urbanističkih parcela UP02 i UP03, na katastarskim parcelama broj 2118/1, 2118/2, 2118/4, 2118/3 KO Polje, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“, u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 39/14), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta i osnovnih urbanističkih parametara.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-1765/15 od 20.12.2021. godine izdate od strane od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovoga Ministarstva; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima; Elaborat parcelacije sa tehničkim izvještajem i izjavom o identifikaciji lokacije planiranog

objekta, izrađenim od strane „PLAN-NET“ d.o.o. iz Bara, koji je ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu pod br. 956-3-27/2022 od 28.02.2022. godine; List nepokretnosti: LN br. 1633 – prepis, br. 102-919-24291/2021 od 29.11.2021. godine za katastarske parcele br. 2118/1, 2118/2, 2118/3, 2118/4, sve na ime „MEB“ d.o.o. iz Bara u obimu prava svojina 1/1, i Idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnih objekata projektovanog od strane „ARHI-PRO OMEGA“ d.o.o. iz Bara.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Članom 237 Zakona propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Naime, Detaljnim urbanističkim planom “Gornja Čeluga” propisane su između ostalog: Uslovi za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora: Za Centralne djelatnosti (CD) – komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje: Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitnes dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takođe stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih, manji proizvodni pogoni (do 1,0ha), servisi i stanice za snabdijevanje gorivom (uz obavezu dobijanja uslova i saglasnosti u skladu sa Zakonom). Urbanistički parametri za sadržaje centralnih djelatnosti su sljedeći: indeks izgrađenosti do 2,5; indeks zauzetosti do 0,5; najveća spratnost P+6 (sedam nadzemnih etaža); udaljenost objekata od granica parcele; 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0 m 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,0m; izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele; potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u

garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, uz preporuku da se garaža planira u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta; garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju; podrum se ne može koristiti kao koristan prostor, već samo za pomoćne prostorije, (ostave, podstanice za grejanje, radionice, garaže).

Opšti uslovi za regulaciju:

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje). Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili više od 2/3 svoje visine ispod zemlje. Prizemlje je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosoga krova koji se koristi u skladu sa njezinom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svjetla visina na najnižem mjestu 1,5m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari. Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parceli odnosno lokaciji.

Opšti uslovi za uređenje i izgradnju objekata:

Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano uzidane, odnosno obostrano uzidane (dvojne) objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine; dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze sa na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše: transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m; platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m; konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m.

- Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, mogu se poklapati sa granicama parcele—lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele, uz obaveznu saglasnost susjeda. Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju (prema regulacionoj liniji) najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade; Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45 stepeni od najbližeg otvora na susjednom objektu. Nagib

krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:

Uslovi za oblikovanje i izgradnju objekta:

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, po potrebi se definišu uslovi za oblikovanje: tip zgrade, zaštita kvalitetnih vizura, fasade: boje, istaci, balkoni, vrsta vrata i prozora, materijali krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, krovni prozori, širina strehe, oluci i dr. uređenje parcele: ograde, popločanje, parkiranje, pristup na javnu površinu, pomoćni objekti: vrsta, veličina i položaj na parceli, komunalni priključci: mjesta priključenja na vodovod, elektro i PTT mrežu i mjesto priključenja na kanalizaciju ili mjesto za septičku jamu.

U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima. Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru urbanističke parcele.

Materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata (objekti A i B) - višeporodično stanovanje, investitora "MEB" D.O.O. BAR, projektovanog od strane „ARHI-PRO OMEGA“ d.o.o. iz Bara, na djelovima urbanističkih parcela UP02 i UP03, na katastarskim parcelama broj 2118/1, 2118/2, 2118/3, 2118/4, KO Polje, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Gornja Čeluga" u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 39/14), izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,41 (planom propisan 0,5), indeksa izgrađenosti 2,46 (planom propisan 2,50), spratnosti objekta Su+P+5 (planom propisana Po/su+P+6) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je priložena sledeća dokumentacija: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-1765/15 od 20.12.2021. godine za izgradnju predmetnih objekata, izdate od strane od strane Direktorata za planiranje i uređenje prostora ovoga Ministarstva; Izjavu projektanta o planiranim i ostvarenim urbanističkim parametrima u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa zauzetosti 0,41 (planom propisan 0,5), indeksa izgrađenosti 2,46 (planom propisan 2,50), spratnosti objekta Su+P+5 (planom propisana Po/su+P+6) i odnosom prema građevinskoj liniji; Elaborat parcelacije sa tehničkim izvještajem i izjavom o identifikaciji lokacije planiranog objekta, odnosno da u istu ulaze predmetne katastarske parcele br. 2118/1, 2118/2, 2118/4, 2118/3 KO Polje, izrađenim od strane „PLAN-NET“ d.o.o. iz Bara, koji je ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu pod br. 956-3-27/2022 od 28.02.2022. godine; List nepokretnosti: LN br. 1633 – prepis, br. 102-919-24291/2021 od 29.11.2021. godine za katastarske parcele br. 2118/

2118/2, 2118/3 2118/4, sve na ime „MEB“ d.o.o. iz Bara u obimu prava svojina 1/1, i idejno rješenje arhitektonskog projekta predmetnih objekata projektovanog od strane „ARHI-PRO OMEGA“ d.o.o. iz Bara.

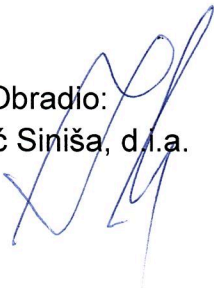
Saglasno izloženom činjeničnom stanju i dostavljenoj dokumentaciji, stekli su se uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91 st. 1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „MEB“ D.O.O. BAR, na idejno rješenje arhitektonskog za izgradnju stambenih objekata (objekti A i B) - višeporodično stanovanje – fazna izgradnja, projektovanog od strane „ARHI-PRO OMEGA“ d.o.o. iz Bara, na djelovima urbanističkih parcela UP02 i UP03, na katastarskim parcelama broj 2118/1, 2118/2, 2118/3, 2118/4, KO Polje, Blok 4, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Čeluga“ u Baru („Sl. List Crne Gore, opštinski propisi, broj 39/14), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeksa zauzetosti, indeksa izgrađenosti, spratnosti objekta i odnosa prema građevinskoj liniji). Saobraćajni priključak je obezbijeđen sa planom predviđene ulice.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradio:
Minić Siniša, d.l.a.



GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Mirko Žižić

